

## **Alpiner Charme & grenzenloses Entspannungsvergnügen in fantastischer Panoramalage**



**Objektnummer: 407**

**Eine Immobilie von GEOS Spezialbau Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rauth 42
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6553 See
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	180,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	280,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Garten:	300,00 m <sup>2</sup>
Keller:	45,00 m <sup>2</sup>
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Markus Ortler

GEOS Spezialbau Immobilientreuhand  
Ing.-Kastner-Straße 182  
6465 Nassereith

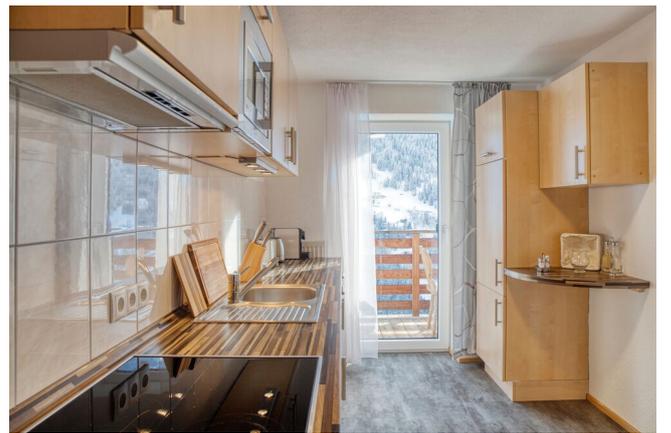
T +43 5265 20600  
H +43 699 19076108  
F +43 5265 2060010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





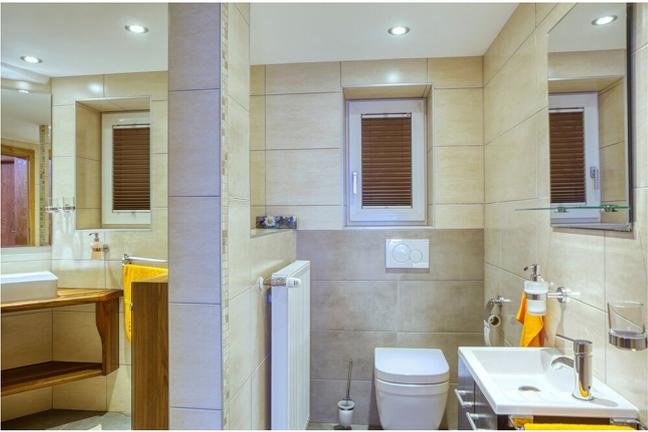
















## **Objektbeschreibung**

**Diese auf einer Anhöhe thronende Immobilie besticht durch ihre atemberaubende Naturlage inmitten von saftig grünen Wiesen und punktet durch eine Kombination aus Großzügigkeit und ansprechender Ausstattung. Nach einer umfassenden Revitalisierung wurde eine alpin-gemütliche Atmosphäre geschaffen und präsentiert sich ein heimeliges Wohlfühlambiente. Natürliche Materialien harmonieren perfekt miteinander und ebnen eine gesunde Balance zwischen Behaglichkeit und Tiroler Wohnkultur. Der weitläufige Blick auf die beeindruckende Aplenkulisse verleiht dieser Immobilie einen unvergleichlichen Charme. Die privilegierte Lage und die umliegenden Erholungsgebiete garantieren Ihnen zudem einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert.**

**Das Haus verteilt sich auf drei vollständig ausgebaute Wohnetagen: Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss nebst ausgebautem Dachgeschoss, die über ein eigenes Treppenhaus miteinander verbunden sind. Das Kellergeschoß bietet weitere praktische Räumlichkeiten für Ihre eigenen Ideen. Somit eignet sich das Objekt ideal für die Nutzung durch ein bis drei Parteien. Alternativ bietet es sich auch hervorragend zur Voll- oder Teilvermietung an.**

**Die Immobilie verfügt über mehrere komfortable Sonnenterrassen und Balkone sowie einen großen Garten, in dem Sie gemeinsam mit der ganzen Familie Momente purer Entspannung genießen können. Das liebevoll gestaltete Interior, absolute Privatsphäre und ein malerisches Umfeld ergänzen dieses besondere Angebot. Im Sommer, wenn Garten und Terrassen ebenfalls zu Wohnräumen werden, erhält ihr neues Zuhause eine weitere Dimension an Großzügigkeit. Wer hier wohnt, kann sich über eine**

**erstklassige Lebensqualität freuen.**

**Attraktive Einkaufsmöglichkeiten und überregional bekannte Ausflugsziele befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

**Wenn Sie ein neues Zuhause für einen inspirierenden Lebensstil suchen und jeden Tag frische Bergluft einatmen möchten, sind Sie hier goldrichtig.**

## **Grunddaten**

**Objektart: Wohnhaus mit 3 separaten Einheiten / voll möbliert**

**Adresse: 6553 See, Glitt 42**

**Nutzung: Wohnen / touristische Nutzung bzw. Vermietung möglich, auch in Kombination**

**Zustand: Neuwertig / 2024 hochwertig modernisiert**

**Verfügbar: ab Sommer 2025**

---

## **Nutzflächen**

**Grundstück: ca. 1.200 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>**

**Weitere Nutzfläche: ca. 45 m<sup>2</sup>**

**Garten/Terrassen/Balkone: ca. 350 m<sup>2</sup>**

---

## **Raumangebot**

**Zimmer: 10**

**Schlafzimmer: 6**

**Badezimmer: 3**

**WCs: 4**

**Stellplätze 5**

---

## **Erdgeschoß**

**Diele, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, WC, Terrasse / ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

### **1. Obergeschoß**

**Diele, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, WC, 2 Balkone, große Terrasse / ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

### **2. Obergeschoß**

**Diele, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC, Balkon / ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

## **Kellergeschoß / Gartenebene**

**Heizraum/Technik, Zimmer, sowie 2 weitere Räumlichkeiten zur individuellen Nutzung / ca. 45 m<sup>2</sup>**

**Zusätzliche Räumlichkeit im EG, beim Haupteingang**

**Großzügiges Depot/Lager/Skiraum (ca. 25 m<sup>2</sup>)**

---

## **Ausstattung & Besonderheiten**

**Moderne Einbauküchen, voll ausgestattete Schlafzimmer und wunderschöne Bäder**

**Innentüren aus Massiver Eiche von TELSER**

**Hochwertige Eichendielen und elegante Fliesen**

**Intelligente Heiztechnik mit Solaranlage (Öl + Holzvergaser, mit automatischer Umschalt-Steuerung) plus 2 Kaminöfen**

**Holz-Alu Fenster und Türen von Internorm (3-fach-V)**

**Die qualitätsvolle Fassadendämmung, das Prefa-Dach und der wunderschön gepflasterte Vorplatz unterstreichen den stilvollen Charakter dieser Rarität.**

**Grundrisse und weitere Objektunterlagen erhalten Sie gerne auf Nachfrage.**

**Ihr Kontakt zu uns:**

**T 0043 69919076108**

**E markus@geos.cc**

**Bitte beachten Sie:**

**Wir sind gegenüber unserem Auftraggeber nachweispflichtig und bitten daher im Zuge Ihrer Anfrage um Übermittlung Ihrer kompletten Kontaktdaten, andernfalls kann Ihre Anfrage nicht bearbeitet werden. Alle Angaben und erteilten Informationen beruhen auf**

**Aussagen und Unterlagen des Eigentümers. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Sämtliche Angaben sind unverbindlich und freibleibend. Nebenkosten bei Abschluss des Kaufvertrages: ca. 9 % vom KP. Dieses Offert ist unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben sind ohne Gewähr von Richtigkeit und Vollständigkeit / Irrtum vorbehalten. Der Energieausweis ist in Bearbeitung!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.350m

Apotheke <2.350m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.025m

Kindergarten <2.050m

Universität <7.550m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.850m

Bäckerei <1.850m

#### **Sonstige**

Bank <2.350m

Geldautomat <2.350m

Polizei <7.600m

Post <2.325m

#### **Verkehr**

Bus <1.300m

Autobahnanschluss <3.475m

Bahnhof <9.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap